

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18/7 vom 18.01.2017
für das Gebiet
„Am Bahnhof Neuses“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Übersichtslageplan

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Stadt Coburg besteht ein akuter Bedarf nach innenstadtnahen erschlossenen Grundstücken, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind.

Die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 190/27 und 164/13, jeweils Teilfläche, der Gemarkung Neuses - westlich des Bahnhofpunktes Neuses gelegen - welche derzeit als extensives Gartenland genutzt sind, entsprechen hinsichtlich der Lage und dem städtebaulichen Umfeld den Anforderungen an potenzielle Baugrundstücke für Mehrfamilienwohnhausbebauung.

Die Grundstücke sind zudem durch Bus und Bahn sowie durch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung mit der Innenstadt verknüpft.

Die Erschließung und Bebauung dieser Grundstücke entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coburg (ISEK) vom Dezember 2008, welches hier ein kleinteiliges Außenentwicklungspotential zur Abrundung der Ortslage in Neuses sieht.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung und Bebauung dieser Wohnbauentwicklungsfläche.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Neuses an der Friedrich-Rückert-Straße unmittelbar am Bahnhofpunkt.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.760 qm.

2.2 Topographie

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich steigt leicht von Süd nach Nord von ca. 301,90 m üNN auf ca. 302,40 m üNN an.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg mit integriertem Landschaftsplan vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 ist die für eine Bebauung vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht.

3.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine schützenswerten Biotop bzw. schützenswerte Landschaftsbestandteile.

Nach Auskunft des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN) befindet sich das kartierte Biotop CO-1233, Teilfläche 08 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Lage des Biotops CO-122, Teilfläche08:



Bei dem gesetzlich nicht geschützten Biotop handelt es sich um eine lichte Hecke aus jungen Eschen und verschiedenen anderen Gehölzarten. Im Unterwuchs und Saum sind Gräser und Kletten-Labkraut vorhanden.

Die Biotopfläche bleibt im Rahmen der Bebauungsplanung größtenteils erhalten. Es sind lediglich geringfügige Eingriffe für einen 2,0 m breiten Fußweg zum Bahnhaltepunkt Neuses sowie für eine Stellplatzanlage für drei Fahrzeuge notwendig.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den Vorschriften des novellierten Baugesetzbuches ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung als integrierter Bestandteil eines Bebauungsplanes durchzuführen.

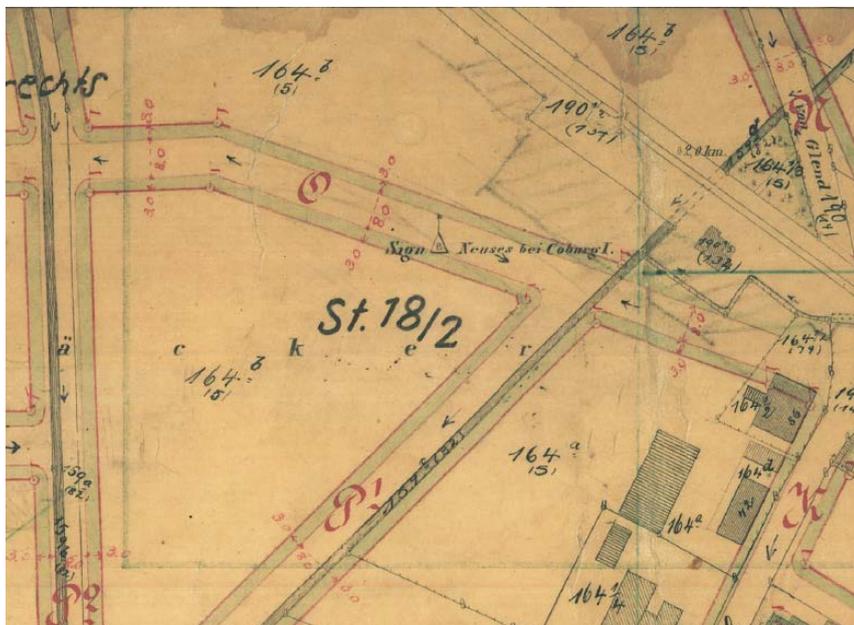
Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes jedoch nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

4. Vorgang

4.1 Bauleitplanverfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/7 eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage im Bereich westlich des Bahnhaltepunktes Neuses erreicht werden soll, die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 qm beträgt, kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge dieses Verfahrens werden die Festsetzungen des Straßen- und Bauflichtlinienplanes St. 18 vom 17.11.1904, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 18/7 liegen, aufgehoben.



Ausschnitt Straßen- und Bauflichtlinienplan St. 18

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verfahrensablauf:

Am 15.04.2015 hat der Bau- und Umweltsenat den Bebauungsplanentwurf Nr. 18/7 vom 15.04.2015, M. 1:500 mit Begründung gebilligt, und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 30. Juni bis zum 30. Juli 2015 statt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen waren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs – u.a. eine Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße Richtung Südwesten sowie eine Verkleinerung des Geltungsbereichs – notwendig.

Auf Grund der Planänderungen wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 18/7 vom 14.09.2016 mit Begründung am 14.09.2016 durch den Bau- und Umweltsenat der Stadt Coburg wiederum gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 04. Oktober bis zum 11. November 2016 statt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden am 18.01.2017 durch den Bau- und Umweltsenat der Stadt Coburg zur Kenntnis genommen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Anschließend wurden sie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewürdigt.

Auf Grund des Würdigungsbeschlusses waren nur geringfügige Änderungen des Bebauungsplanentwurfes notwendig. Eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes war somit nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 18/7 vom 18.01.2017 für das Gebiet „Am Bahnhof Neuses“ mit Begründung konnte daher am 18.01.2017 durch den Bau- und Umweltsenat der Stadt Coburg als Satzung beschlossen werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen auf maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung.

Um auch den Wünschen nach moderner Bauweise und modernem Wohnraum gerecht werden zu können, soll neben zweigeschossiger Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss auch eine zweigeschossige Bebauung mit einem Penthaus zulässig sein.

Das Penthaus wäre mit einem Zeltdach, Pultdach oder Tonnendach auszubilden. Die Dachneigung beträgt max. 15°.

Bei einem Dachgeschossausbau mit geneigtem Dach ist eine Kniestockhöhe von 75 cm einzuhalten, die maximale Dachneigung beträgt 38°. Als Kniestockhöhe wird dabei die Entfernung zwischen den Schnittpunkten der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren an der Gebäudeaußenwand festgelegt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind aus städtebaulichen und ortsbildgestalterischen Gründen in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur Verkehrsfläche unzulässig.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine einschließlich der Randsteine 5,85 m breite Straßentrasse, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll und in einem Wendepunkt endet.

Die neue Erschließungsstraße wird am Bahnhof Neuses an die Friedrich-Rückert-Straße angebunden. Hier soll als „Auftakt“ des verkehrsberuhigten Bereiches eine ca. 12,5 m lange Engstelle situiert werden.

Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße soll durch einen Flachbordstein abgegrenzt werden, um eine optische Abgrenzung zwischen der vorhandenen 30 km/h-Zone und dem verkehrsberuhigten Bereich aus verkehrsrechtlicher Sicht zu erreichen.

Die Unterordnung des verkehrsberuhigten Bereiches wird dadurch für den Verkehrsteilnehmer besser erkennbar (§ 10 StVO).

Über einen 3,50 m breiten Fuß- und Radweg können Müll- und Rettungsfahrzeuge vom geplanten Wendepunkt aus - nach passieren einer Sperre für den Individualverkehr - die Stockäckerstraße erreichen.

Um die privaten Stellplatzzufahrten auf Bereiche zu begrenzen, bei denen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die notwendigen Besucherstellplätze für das Baugebiet sind als Senkrecht-Parkplätze am Wendeplatz sowie am Fußweg zum Bahnsteig des Bahnhaltepunktes vorgesehen.
Weitere öffentliche Stellplätze sind bei Bedarf durch Markierung im verkehrsberuhigten Bereich möglich.

Um die Zugänglichkeit des Bahnsteigs des Bahnhaltepunktes Neuses vom Baugebiet und dem westlich anschließenden Neuseser Ortsgebiet aus zu erleichtern, soll ein kurzer 2,0 m breiter Fußweg vom verkehrsberuhigten Bereich zum Bahnsteig hin angelegt werden.

Durch die DB AG müsste der Weg auf bahneigenem Gelände noch ca. 1,5 m bis zum vorhandenen Bahnsteig verlängert werden.

Da sich die DB Station & Service AG gemäß Stellungnahme vom 10.11.2016 jedoch nicht am Bau, der Finanzierung, der Verkehrssicherung und der Reinigung der ca. 3,0 qm großen Fläche beteiligt, wird dies durch die Stadt Coburg übernommen.

Die Detailplanung des „Weges“ ist der DB AG mit aussagekräftigen und maßstäblichen Planunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Um die Möglichkeit zur Aufstellung von Kabelverteilerkästen für Elektrizität, Telekommunikation, Informationstechnologie o.Ä. zu ermöglichen, wurde ein Standort für diese Verteilerschränke an städtebaulich verträglicher Stelle neben der Stellplatzanlage in der Mitte des Baugebietes festgesetzt.
Bei der Aufstellung der Verteilerschränke ist ein Mindestabstand von 0,75 m zur Fläche des Stellplatzüberhanges einzuhalten.

Führung von Versorgungsleitungen

Aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes ist die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Um den wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger entgegen zu kommen, stellt die Stadt Coburg dem jeweiligen Leitungsträger kostengünstige Kabeltrassen in den Verkehrsflächen zur Verfügung.

Bestehende Versorgungsleitungstrassen

Entlang der Bahntrasse liegt eine Trinkwasserleitung PE 315 SLM der SÜC Energie und H2O GmbH. Die Wasserleitungstrasse ist mit einem

Schutzstreifen von jeweils 2,0m beiderseits der Rohrachse in den Bebauungsplan übernommen. Die Trasse ist mit dem Schutzstreifen von Baumpflanzungen frei zu halten. Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

5.6 Grünflächen

Zur Einbindung und Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft hin wird aus ortsbildgestalterischen Gründen eine Streuobstwiese angelegt.

Entlang der Bahnlinie soll zum einen die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen erfolgen, zum anderen wird im Bereich der Wasserleitungstrasse die vorhandene Heckenstruktur (Biotop CO-1233) aus heimischen Sträuchern weitestgehend erhalten.

6. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind somit keine Ersatz- oder Ausgleichsflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

7. Sonstiges

7.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

Bodendenkmäler (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 4 des Bayer. Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDschG vom 25.06.1973) können bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe, sowie historische Altorte.

Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD), Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax 09511/409530 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Auf Grund der Nähe des Baugebietes zu landwirtschaftlichen genutzten Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Immissionen durch Staub, Geräusche und Gerüche für die geplante Wohnbebauung kommen.

7.2 Altlasten

Nach Angaben der sachkundigen Stelle für Altlasten im Kommunalunternehmen KU CEB, liegen keine Anhaltspunkte für eine Altlastenverdachtsfläche im geplanten Baugebiet vor, die eine Altlastenuntersuchung des Untergrundes erforderlich machen würden.

I.A.

Joachim Träger
Dipl.Ing.(FH)